



Tribunale Ordinario di Napoli

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Napoli

proc. n. 1799/2007 R. G. Esec.

### Il giudice dell'esecuzione

in persona del dott. Salvatore Di Lonardo,  
letto il ricorso depositato in data **28.09.2016**, con il quale il professionista delegato ha chiesto istruzioni in ordine al prosieguo delle operazioni di vendita, avendo avuto esito negativo gli esperimenti di vendita compiuti;  
considerato che a seguito della recente riforma introdotta con D.L. 83/2015 con. in L. 132/2015 - stante l'immediata applicazione della novella nella parte che qui interessa - si rende necessario adeguare le direttive già impartite al professionista delegato;  
rilevato che non sono ravvisabili elementi in base ai quali, attese anche le condizioni attuali di mercato, possa ritenersi probabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene;  
ritenuto che l'istante - previamente verificando presso i creditori il loro concreto interesse alla prosecuzione della procedura - debba provvedere, nel rispetto delle prescrizioni che seguono alla fissazione di una nuova vendita senza incanto, nei termini di cui al secondo comma dell'art. 591 cpc;

#### DISPONE

che il PROFESSIONISTA DELEGATO provveda a nuova vendita SENZA INCANTO, in applicazione delle disposizioni dettate dal decreto legge 83/15, conv. in legge 132/15, con le seguenti precisazioni con le quali verrà integrato l'emanando avviso di vendita:

#### PREZZO BASE

1) la vendita dovrà essere espletata con il ribasso di un quarto del prezzo dell'ultima vendita;

#### PUBBLICITÀ

2) la pubblicità, secondo le modalità di seguito indicate, sarà espletata a cura del professionista delegato;

3) circa la **pubblicità prevista dall'art. 490, comma 1, cpc** si precisa che in attesa delle specifiche tecniche di cui all'art. 161 quater disp. att. Cpc, la stessa dovrà essere eseguita mediante affissione nell'albo del Tribunale;

4) **la pubblicità** prevista dall'art. 490, comma 2, c.p.c. sia eseguita mediante inserimento sul sito Internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), prescelto in base al **DM 31/10/06**, della presente ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima e degli allegati fotografici e planimetrici almeno **45 giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

5) **la pubblicità** prevista dall'art. 490, comma 3, c.p.c. sia eseguita, in giorno festivo, su un quotidiano a scelta tra il "**Mattino**", "**il Corriere del Mezzogiorno**" e la "**Repubblica**", edizioni di Napoli, almeno **45 giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto. La pubblicità commerciale



si svolga anche mediante distribuzione almeno 20 giorni prima - ai residenti nelle adiacenze del bene pignorato - di n. 500 missive non nominative contenenti l'annuncio della fissata vendita (precisamente, 500 missive per ogni lotto dislocato in città diverse o in quartieri diversi della stessa città);

### PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

**6) l'offerta minima presentabile** dal partecipante alla vendita potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base, nel senso che il professionista delegato potrà ritenere valida l'offerta che indica un prezzo pari almeno al 75 % del prezzo base determinato ex art. 568, comma 1, cpc;

**7) la presentazione delle offerte**, l'esame di queste e la gara tra gli offerenti dovranno avvenire presso lo studio del professionista delegato (o in altro luogo da questo ritenuto idoneo, **comunque situato nel circondario di questo Tribunale**). Sarà cura del professionista delegato indicare nell'avviso di vendita il luogo e l'orario di ricevimento delle offerte che, in ogni caso, **dovrà essere assicurato in almeno tre giorni lavorativi per settimana ed in orario d'ufficio**, sino alla scadenza del termine;

**8) le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa**, nei giorni e negli orari che saranno indicati nell'avviso di vendita e, in ogni caso, a pena di inefficacia nel termine fissato ex art. 569, comma 3, cpc. Sulla busta il ricevente annoterà il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessun'altra indicazione - né il numero o il nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta sulla busta.

**9) l'offerta dovrà contenere:**

- a) il nome ed il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile (ed il regime patrimoniale dei coniugi), recapito telefonico. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, bisognerà indicare i relativi dati identificativi ed allegare all'offerta il certificato camerale aggiornato e le autorizzazioni del caso;

- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- c) l'indicazione del prezzo offerto, **che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita**, a pena d'inefficacia dell'offerta;

- d) il termine di **pagamento del prezzo e degli oneri tributari**, che non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni;

- d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile;

**10) all'offerta dovranno essere allegati:** a) fotocopia del documento di identità dell'offerente; b) assegno circolare non trasferibile per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo-prezzo;

**11) la cauzione** dovrà essere versata **in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto** mediante assegno circolare inserito nella busta contenente l'offerta, con la



seguinte intestazione: "dott. ...., quale professionista delegato nella procedura espropriativa immobiliare n. .... RG Esec.";

#### GARA TRA OFFERENTI

**11) in caso di più offerte**, il professionista delegato procederà, immediatamente dopo l'apertura delle buste, ad una gara sulla base dell'offerta più alta secondo i criteri di cui all'art. 573 cpc.

**13) la gara tra gli offerenti** dovrà svolgersi mediante rilanci verbali, con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'art. 581 c.p.c. per l'incanto. A tal fine l'offerta in aumento non potrà essere inferiore al **rilancio minimo** che sarà indicato dal professionista delegato nell'avviso di vendita

#### AGGIUDICAZIONE E ATTIVITÀ CONCLUSIVE

**14) il saldo-prezzo** dovrà essere versato - secondo le medesime modalità previste per la cauzione - non oltre il **termine di centoventi giorni** dall'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.). Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento del **creditore fondiario** (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 della legge bancaria), l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) dovrà versare, **nel medesimo termine di cui sopra**, direttamente alla banca mutuante (o al documentato cessionario del credito) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito (art. 41 del D.Lgs. 1° settembre 1993 n.385);

**15)** l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico, la cui entità sarà stabilita dal professionista delegato;

**16) le spese di cancellazione delle formalità** resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti. Il professionista delegato indicherà tale circostanza nell'avviso di vendita;

**17) il prezzo di vendita sia versato - entro gg. 15 -** su un libretto vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione presso **Banco di Napoli - ag. 39**; il deposito delle spese di vendita avvenga su libretto vincolato invece all'ordine dello stesso professionista delegato;

**18) avvenuta l'aggiudicazione o disposta l'assegnazione** il professionista delegato provvederà:

- a darne pronta comunicazione a questo giudice per l'eventuale emissione dell'ordine di liberazione di cui all'art. art. 560, comma 3, cpc, se non ancora adottato;

- al deposito, non oltre trenta giorni dalla scadenza del termine fissato per il versamento del saldo-prezzo, della bozza del decreto di trasferimento, con relativa nota di accompagnamento;

- al conseguente deposito della proposta di progetto di distribuzione, della relativa nota di accompagnamento e della scheda riassuntiva di ciascun singolo credito.

Si precisa che le attività inerenti al deposito della bozza del decreto di trasferimento e della proposta del progetto di distribuzione dovranno essere eseguite **sulla base dei modelli in uso presso l'Ufficio** dello scrivente magistrato e secondo le direttive che saranno di volta in volta impartite..

Napoli 31/10/2016

Il giudice dell'esecuzione

